# BEBAUUNGSPLAN
# WOLFERSDORF SÜD II
## LANDKREIS FREISING

PLANFERTIGER:

GEFERTIGT AM: 1.7.71

SAHLMÜLLER

MASSTAB: 1:1000.

Die Gemeinde W o l f e r s d o r f

erläßt auf Grund §§ 9, 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS I S.461), Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl.S.179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BNutzVO) vom 26.6.1962 (BGBl.I S. 429) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 19.1.1965 (Bundesgesetzblatt I S.21) diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g .

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

## A) F e s t s e t z u n g e n

1 a) Das Bauland wird nach § 9 Bundesbaugesetz und § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1 b) Ausnahmen, wie sie in § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2) Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3 a) Für Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung wird 0,29 als maximale Grundflächenzahl festgesetzt.

3 b) Für Baugrundstücke mit zweigeschossiger Bebauung wird 0,25 als maximale Grundflächenzahl und 0,5 als maximale Geschoßflächenzahl festgesetzt.

4 a) Für Garagen wird festgesetzt: Wandhöhe maximal 2,50 m über Oberkante Erschließungsstraße; Dachform: Pultdach; Dachneigung: 3°.

4 b) Doppelgaragen (DGa) müssen mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

4 c) Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5) Soweit in diesem Bebauungsplan Baugrenzen entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Aussenfronten dieser Häuser festgelegt.

6 a) Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Holzzäune

werden nur Holzlatten-Zäune oder Hecken zugelassen.

6 b) Für Holzlatten -(Hanichel)-Zäune wird festgesetzt: Höhe max. 1,00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Säulen müssen überdeckt sein und sind mindestens 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.

6 c) Für Hecken als Einfriedung wird festgesetzt: Höhe max. 1,00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Die Hecke kann mit Maschendraht hinterspannt sein, welcher mindestens 10 cm niedriger zu halten ist als die Oberkante der Hecke.

6 d) Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen.

6 e) Sichtschutzmatten sind unzulässig.

7 a) Kniestöcke werden nicht zugelassen.

7 b) Dachgauben sind unzulässig; Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 50 x 80 cm zulässig.

8) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

9) Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt (also zum Beispiel 4 Bäume auf einem Grundstück von 715,00 qm). Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

10) Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

11)

| Zeichen | Bedeutung |
|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| ——— | Baugrenzen |
| ——— | Begrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen |
| ☐ | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| Ga DGa | Flächen für Garagen, Doppelgaragen |
| ←  → | einzuhaltende Firstrichtung |
| z.B. ←7,5→ | Maßangaben in Metern |

12) (II) zwingend
2 Vollgeschosse — Dachform: Satteldach; Dachneigung: 25 - 28°

Wandhöhe: max. 6,50 m über Oberkante Erschließungsstraße

13) (I) zwingend
1 Vollgeschoß — Dachform: Satteldach; Dachneigung: 22 - 28°

Wandhöhe: max. 3,50 m über Oberkante Erschließungsstraße

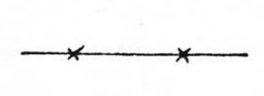
## B) Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 493 — Flurstücksnummern

bestehende Wohngebäude, Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen